

会 議 録

1 会議名

令和7年度 第3回金谷区地域協議会

2 議題（公開・非公開の別）

○自主的な審議（公開）

・空き家対策について

3 開催日時

令和7年7月9日（水） 午後7時30分から午後8時20分まで

4 開催場所

金谷地区公民館 集会室1・2

5 傍聴人の数

0人

6 非公開の理由

—

7 出席した者（傍聴人を除く）

- ・委 員： 村田会長、阿部副会長、長副会長
浅野委員、大瀧委員、大西委員、小竹委員、小林委員、小山委員、
白石委員、滝澤委員、星野委員、益田委員、宮越委員、吉野委員
- ・事務局：南部まちづくりセンター 小池副所長、石黒係長

8 発言の内容

【小池副所長】

- ・全員の出席があり、上越市地域自治区の設置に関する条例第8条第2項の規定により、委員の半数以上の出席を確認、会議の成立を報告
- ・同条例第8条第1項の規定により、議長は会長が務めることを報告

【村田会長】

- ・会議の開会を宣言
- ・会議録の確認：益田委員と吉野委員に依頼

— 次第2 自主的な審議 空き家対策について —

【村田会長】

次に、次第2 自主的な審議 空き家対策についてに入る。

事務局に説明を求める。

【小池副所長】

・資料No.1、2により説明

【村田会長】

今ほどの説明に対し、質疑を求める。

【浅野委員】

この意見書はこれでよいと思う。三つの方策があると思う。一つは市のほうに働きかけること。空き家が増えるのには、住む人を引っ張ってこなくてはならないと思う。

二つ目は、金谷地区が住みやすいことをアピールすること。これは、吉野委員が言われているように、金谷山を中心として金谷地区が住みやすくよい場所だということもアピールできる。

三つ目は、滝澤委員からお話があったように別の部署でインセンティブを与える。つまり、引っ越してきた人にはご褒美を与えるようなシステムを作る。そういうのを三つくらい同時並行してやらないとなかなかここに人は寄ってこない。

この件については、ひとまずこれで市のほうに意見書として出して、回答をいただければそれでよいのではないか。

【滝澤委員】

私が何回か提案した内容の具体策が、この意見書では見えてこない。これでは、市が何をやったらよいのか分からないと思う。例えば、「空き家バンクの登録数をもっと増やし、空き家活用を活発にすべきである」とある。そのとおりだが、では、どうやったら空き家バンクの登録数を増やせるのかという私の案が全部削られている。そのことを市に問うて、こういうことができないかと聞いて、可否を回答してもらわないと意味がないと思う。

私は市の担当者に電話して、空き家バンクの問題点や他の市の事例、例えば、妙高市では担当者が全部把握していて、買主が希望すれば双方で相談の上、直接売買できるシステムがあると言った。上越市は必ず仲介業者をとおさなければ登録もできないし、仲介業者が引き受けないような物件については、そもそも登録ができないので、どうやって増やすかといったら、仲介業者が引き受けないような物件でも登録できるようなシステムを作らなければいけない。私の提案はそこを考えて、こうしたら登録数が増えるという具体策があるがこの意見書にはない。

【村田会長】

前回の6月11日付けの滝澤委員の提案か。

【滝澤委員】

市への意見書の中に、市の空き家バンクの中に不動産会社が扱わない物件を掲載する欄を設けるべきである。

【村田会長】

「市が把握する、空き家の所有者情報を町内会長へ提供する」、「市の空き家バンクに、不動産会社が扱わない物件を掲載する特設コーナーを作る」などの市への依頼や、「空き家に対する実行部隊の創設」をそのまま入れてほしいということか。

【滝澤委員】

「空き家に対する実行部隊の創設」については全くカットされている。これについては、実行部隊がまだできていないから、これを審議しなくてもよいかと思うが、特に、市への依頼に意見書に対する具体策をもっと設けて、空き家対策専門の地域おこし協力隊のことも一言も触れていないし、そういうのを盛りこんでいただきたいと思う。

それを盛りこんで市に聞かなければ、市は答えようがないと思う。特定空き家の除却費の補助を増額する件については、確かに除却費、解体費を補助してもらいたいというのは、町内会長との意見交換会に意見が出ていたが、現在、除却費の補助は、費用の2分の1で50万円が上限になっている。これをどのように増額すればよいのかが問題になってくると思う。増やせば増やすほどよいに決まっているが、無制限に増やせるわけではないし、2分の1で50万円が上限というのも、住民税

非課税世帯のみである。住民税を納めていない人が50万円もらって家を壊せるかというとな難しいと思う。だから、それをどうするかを提案しなければいけないのに、増やしてくれというだけでは、市は「増やせません」で終わると思う。

【村田会長】

具体的にどのような書き方がよいのか。

【滝澤委員】

他の自治体では一律除却をする場合は、これは難しいと思うが、補助金額が下げても補助金を出す。そういう自治体がある。補助対象を広げるのか、それとも対象をぐっと狭めて増額するのかの問題があるが、この間も説明したように、50万円の枠も五つだけである。せめて10にするとか、具体的な言い方をしたほうが市は回答しやすいと思う。または、住民税非課税世帯だけではなくて、所得制限をもう少し緩和してもらえないか。住民税は課税されているが、所得割と定額の部分で、所得割が除かれているけれども、定額の部分だけしか払っていない人も対象にするとか、そういう言い方であれば、市は答えやすいかと思う。

【村田会長】

今、滝澤委員が言われたことは、委員自身が6月11日付で書かれたものには、書いていないのではないか。

【滝澤委員】

ここに私が書いてない内容を盛ったのは、多分、町内会長との相談の中で出てきた内容をここに出したと思うが、それについては、もし増額を希望するのであれば、もっと具体的に要望を出さないと、市は無制限に出すわけにはいかないから、具体的にどういう増額の仕方を望むのか言ったほうがよいのではないか。

【村田会長】

滝澤委員の提案の市へ依頼することを、そのまま入れてほしいということか。

【滝澤委員】

そのまま入れるかどうかは別として、具体的に何をしたらよいかは入れてもらいたい。皆さんが妥当だと思われるものがあれば入れてほしい。

【村田会長】

2の空き家等除去費の補助については、もう少し具体的に言わないと、市の答弁も困るということか。

【滝澤委員】

2番はそうである。もう少し広げるのであれば、具体的にどういう広げ方が適切かというのを提案したほうがよいのではないかと思う。

【村田会長】

3番はそのままでもよろしいか。

【滝澤委員】

上越市の空き家バンクの登録数を一層増加するという点については、私の空き家バンクについての提案の「不動産会社が扱わない物件を掲載する」、「空き家相談会に参加しなくても登録できるようにする」を入れていただければ、より具体的な対策として提案できると思う。

【村田会長】

それを入れてあればよいということか。

【滝澤委員】

空き家のこの案の中の3番である。

【阿部副会長】

滝澤委員からいろいろ具体的な案を入れろという説明があるが、市に意見書を出す段階で、やはりこういう文言で出すことによって、市では具体的に、例えば2番の除却を促進するためにどのような形の施策がよいのか、市の段階でそういう回答が出てくる。だから、具体的にこういうふうにしなくてはいけないということまで突っ込んで意見書として出すべきなのか、私は疑問に思う。この1、2、3に対して、やはり、こういうような抽象的な部分があって、市がそれを受けて、市として予算的な措置も含めた形の中でどう検討していくのか、そして回答するのかということにつながってくるわけだから、私はむしろこの表現のほうが、意見書としては適切なものであろうと思う。

【宮越委員】

私も浅野委員、阿部委員の意見に賛成で、この提案の内容でよいと思う。今言わ

れた細かい内容については、もともとこの空き家バンク制度の細かい内容での提案、これは全市をエリアとした制度の提案だろうと思う。地域協議会の役目、扱っているエリアからすれば、このエリアの中で起きている問題として、この空き家問題を捉えて、それで意見を出すようにまとめてきたと思っている。そのために金谷区の町内会長との意見交換をした上で、今回、事務局にこの内容で提案をしてもらっているので、私はこの内容でよいと思うし、先ほど言われた具体的な内容というのは、もし今後の市からの回答、または説明があったときに具体的に出していけばよい問題ではないかと思う。滝澤委員が言われている内容まで入れるかどうかは、協議会の委員の皆さんの賛否によって決するべきだと思う。

【浅野委員】

滝澤委員の6月11日の文書は、非常によくできていると思うので、こういう意見もあったと添付資料として付けるのはどうか。具体的な資料はこれとして、添付として付けて、こういう意見も出ている。そしたら回答書が来たときに、いや実は添付資料の中にこういう内容が含まれているが、これについてはどうかと問いかけができるのではないかな。

【宮越委員】

その点について私も考えたが、それもやはり賛否を問うと思う。それは、今後こうした自主的審議ができた時に、一人の委員の意見がその添付という形で、協議会の意見として出ることがそれが決まるので、果たしてそのことがよいのか悪いのか決めていただければと思う。

【滝澤委員】

この空き家バンクについては、非常に問題があると思っている、私は実際に空き家を持っているから、市長にも建築住宅課にも何回も、空き家の登録について、こういうふうにしたいができるかと言って拒否されている内容である。確かに市に空き家バンクの数を登録させているような対策を考えてくれと言って、市が本当に考えてくれればよいが、今まで私が何回も何回も交渉した結果、ほとんど改善されていない。市長との懇談会の時でも、こういうメリットがあると言っても、宅建協会に任せているから、民間に任せているものについては任せておく、民間ができるこ

とは民間にやってもらうというその一言で、改善するというような回答を得られていなかったから、こういう具体的な改善策を提示して、それができるかできないかということを知りたいと思う。

【小林委員】

意見書を提出して回答が届く。説明に来られるかもしれない。市の回答が全てノードとした場合どうなるのか。そこで引き下がられるか。

【滝澤委員】

なぜできないのか、その理由による。私が言っているのは、今、登録ができない物件がある、宅建協会が受け付けない、不動産会社が扱わない物件は、登録できない。これについては市にも確認した。

【小林委員】

具体的な話はよい。ただ、それを滝澤委員が納得されない。地域協議会としてまた同じ意見書を再提出するとかということになってくると、先ほど、宮越委員も言われたが、地域協議会としての総意を意見書として出すべきだと思う。もちろん発起人は滝澤委員で、滝澤委員の思いが一番強いというのは全員が理解されていることだと思うが、やはり、我々が投げかけた問題に対して、阿部副会長も言われたように、行政が「自分たちがこう考えてこうやっているのだ」という意見もあると思うし、逆に言えば、我々が想像もしていなかったようなアプローチがある可能性もあると思う。だから、ある程度、意見書というのは間口を広げておいて、少し向こうに考えて駆け引きだと思うが、我々もこう取組むから、行政も一緒にこう取組みませんかというアプローチでないと「できません」というお話が来て、またゼロから同じことの繰り返しになるのではないかと心配している。

お互い意見書から離れてしまうが、この資料1について協議会ができること、町内会に依頼すること、市に依頼することがまとめられていて、市に依頼することの一つが意見書で、我々としては、1と2にも力を入れなくてはいけないと思っている。1に関しては、今年、地域協議会たよりの委員でもあるので、他のメンバーと協力してできるだけ啓発になるようなことを考えたいと思う。2に関しては、町内会長に依頼するとあるが、前回、町内会長にお集まりいただいて会議をした。これ

に対しての報告がまずいくべきだと思う。こんな形でまとめた程度でよいので、その中に一緒にこんな取組みをしていきませんか、こういう資料があるので、今後、町内へご活用くださいます的な流れで、2を進めていくべきではないかと思う。

市から案内が来たのか、また空き家調査の時期だと思うので、できればそれに間に合うように、今丁度やっていることなので、さらに一步踏み込めるところは踏み込んでくださいというのが本当によいタイミングだと思うので、1は、8月25日号にめがけて、2に関しては、目新しいものを作る必要はないので、町内会に来る空き家の調査に間に合うように、町内会長に対して前回の会議の簡単なまとめと差し上げたい資料を出せたらよいかと考えている。

意見書に関しては、地域協議会としての総意として出すべきものだと思うので、ある程度、含みを持たせた内容で提出したらよいと思う。

【宮越委員】

それに関連して、小林委員が資料1のことについて話をされたが、私、1番の①、地域協議会だよりはそのままよいと思う。2番の町内会長に依頼することというのがちょっと違うのではないかと思う。協議会の立場として、もし、この内容で依頼するのでは、これはあくまで市が依頼すべきことではないかと思う。

地域協議会が直接町内会長に依頼するという形ではなくて、住民に周知をお願いしますということに加えて、住まいの終活ノートも配っていただきたい。さらには、町内会で考える機会を作ってほしいというのは、地域協議会で揉んだ、またはまとめた意見は市を経由して、それぞれ出す内容ではないかと思う。例えば、このペーパーはどこかに出すわけではないからよいが、町内会長へのアクションはこのペーパーの中で動いてくるので、例えば、1番についてまとめるとすれば、啓発広報及び町内会長への要請という内容ではないかと思う。1番としては、2番の①の空き家バンクの各種支援策等について、転居住民に周知を依頼する。これは市をとおしてというのは書いてないが、そういう内容で。2番目が協議会だよりを配るので、空き家の管理方策について啓発してほしい③として、2番の②だが、今後ますます増えるという内容について、町内会で検討または実施した内容を市へ提供してほしいこというのを要請するべきではないか。地域協議会は行政機関ではないので、依

頼というのがおかしいと思う。私が言っているのは、あくまで地域協議会が条例上の今の制度上の審議機関なので、どこかへ直接依頼とする機能が与えられていないと思う。もしそれを出すとすれば、市に対して出すだけだと思う。

【小池副所長】

宮越委員のおっしゃったことも分かるが、今回町内会長の意見交換会を行って、いろいろな意見をいただき、欠席された方もいらっしゃるので、先ほど小林委員も言われたように、「こういう会を開きました。こんな意見がありました」というのをまずは全町内会長へお伝えしたいと思っている。

今の宮越委員の意見で地域協議会が町内会へ依頼するのはおかしいということだが、では、地域で解決するようなことが、どんなことができるのかというところを考えてみると、2番のやり方で、対応策としては、地域協議会で意見交換会を行ったということで、その時のアンケートの結果などを町内会長にお配りして、こういうことをやったということで、町内会長にも理解を深めてもらいたいというのは事務局としては感じている。

意見書に関しては、滝澤委員からもいろいろ具体的なご意見をいただいて事務局でも考えたが、地域全体の声を市に届けるという意味では、アンケート調査や意見交換会で出た意見を大事にして、あまり突っ込んだ具体策を出してしまうより、具体策は市で考えてもらうのが大事という考え方からこのような内容にさせていただいた。

【浅野委員】

質問の場合は、包括的な質問のほうが効果的だと思う。向こうから具体的な答えが出たときに、また具体的に答えるという。最初のジャブを出すときは、やはり包括的な質問のほうがより効果的な気がする。

【大瀧委員】

いろいろなアンケートなどの文章を見た場合に、もう少し市のほうでこのくらいやってもらいたいと思う内容もあるが、また反面、裏を返せば、こういう問題は何十年も昔からあったわけではないので、市としてやれる範囲というのも法律上いろいろ制限があると思うので、市も県との連絡というか、国にも全国の地方自治を法

律的ないろいろな問題も解決できる方向で動けというような要求とか、法律の枠を超えて動くことができないのが行政機関なので、動けるような方向へ法律を持って行ってもらいたいというのが私の意見である。

【村田会長】

意見書について滝澤委員の原案の骨子を付け加えて入れたほうがよいか、あるいは、事務局等で考えた抽象的な取りまとめになっているが、このままでいいか。特にこれについてご意見がなければ、最終的には皆さんから決を取ってもらって決めたいと思うので、意見のある方は言ってほしい。出終わったら最終決をとる。

【吉野委員】

滝澤委員は、自分で市と地域に何度も足を運んで肌感覚でスルーされるのではないかとこのところだと思うが、これは地域協議会から上がるので、違う立場なので、邪険にはされないと思う。今後もまた続いていくという意味で、考えながら、要はフックが欲しいと思う。何か引っかかってテーブルを上がっていきたいと思うところだと思う。そういう意味では、ある意味壮大な問題に取り掛かっている中、ある意味ぶっ飛んだことをやっていったほうがよいのかなと私も思うが、第1回目の意見書なのでというところで、発表をさせていただきたいと思っている。

【村田会長】

この意見書は何枚も出すことが可能である。1回出して、もうそれで終わりではないのか。

【小池副所長】

それは特に決まってはいない。

【吉野委員】

例えば、下記のとおり提案します。また具体的な解決策に対して意見を持っているというのを書き込んだらどうか。

【村田会長】

意見を持っているのに出さないで、次のことを待ったら、また時間がかかってしまう。

【吉野委員】

このまま出したら、もう一回ということか。

【村田会長】

行政とすれば、一回来て答弁できないと困るでしょう。

【小池副所長】

例えば、「地域おこし協力隊を雇ったらよいのではないか」とか、細かいことをここに書かれても、正直その1か月で回答をもらわなくてはいけないのだが、予算も何も取ってないという段階で、急に具体的な細かいことを言われても、あまりいい答えをもらえないと思う。大きな感じの内容にして、担当者に来てもらってやりとりする中で、私たちの細かい意見も聞いてもらえるのではないかという考えがある。

【宮越委員】

意見書を出すときに内容はこういう包括的な内容だが、具体的に審議の中での対策もあった。その検討する上では、市の意向で意見交換会、または検討の場を設けるので来てくださいということをしてよいかということか。するかしないかは、市の意向次第だから、場合によっては、市としてはやらないということで説明も来ない。私はそれで構わないと思う。あくまで意見書というのは質問書ではない。

【村田会長】

書面で返事をするか、行政が来るかになるのか。

【小池副所長】

皆さんが担当課に来て回答してもらいたいということであれば、呼んで説明してもらおう。そのほうが皆さん納得できるのであれば、8月の会議だと時間が足りないので、来てもらおうとしたら早くて9月になると思う。

【宮越委員】

会長が言うとおりの、1年もやってきたのだが、この意見書を出すことについてはこれを最後にあとは意見交換があるかないかに限るべきだと思う。

【小竹委員】

皆さんの意見をいろいろ聞いて、今自分の考えとしては、間口の広い意見内容でよいのかと思う。おそらくこの流れだと、市の職員が9月に来ると思うので、地域協議会の場で滝澤委員にその思いを言ってもらおうというのが、一番スムーズなので

はないか。

【滝澤委員】

これで決を取れば大局的な原案を市に提出するということになると思うが、さっきの繰り返しになるが、何回も交渉して今まで全く採用してもらえなかったという事実があるので、これでは、市は具体的な改善策を出すとは思えない。

【村田会長】

説明に来た時に、このことを地域協議会の委員として言えるではないか。

【滝澤委員】

それであれば、こういう改善策がありますけど、これはできますか、できませんかと、あらかじめ聞いておいたほうがよいと思う。

【小池副所長】

事務局から補足説明をさせていただく。

【石黒係長】

以前空き家バンクに携わったことがある。滝澤委員は先ほどから市は何も改善していないとおっしゃっているが、市もバンクの登録を増やそうと努力している。なかなか登録が増えないのは、バンクの掲載物件は比較的安い物件が多く、価格に伴って仲介手数料も安い。物件への問い合わせの都度、現地へ案内する不動産業者の手間に対して手数料が見合わないという問題点があった。そこで、市は令和4年度からバンクへの登録に対し、1件あたり3万円を現地調査費負担金として業界団体を通じて担当の不動産業者に支払いバンクへの登録を促している。そのような対応をしているということもご承知おき願いたい。

また、空き家の解体に係る補助金制度についても所得制限があるとおっしゃったが、所得制限がない枠もある。ただし、それは解体した後の跡地の活用方法に制限があり、ポケットパークなどに10年以上供さなければならない制約が生じるが、所得制限のない枠もあるということをご承知おき願いたい。

【滝澤委員】

令和4年の改善は、私も知っている。その前の空き家バンクはもっとひどかった。本当にひどい空き家バンクで、登録数もぐっと少なかったが、その後、ホームペー

ジが全く独立してリニューアルされて非常に見やすくなった。その点は評価する。それと、今はもう既に3万円なんかなくても、昔は5パーセントしかもらえなかったので、100万円の物件だったら5万円しかもらえなかったが、今はもうどんな安い物件でも、1円でも33万円もらえるので、その点についてはよいが、かえってそれが空き家の流通を阻害している部分もあるというのが私の意見である。

妙高市では本人が希望すれば、売り主、買い主がお互いに合意すれば仲介会社をとおさなくても、市の空き家バンクの物件を取引できる。そういうふうにかえてもらいたい。全部ではなく、どうしても仲介会社が扱ってくれない物件。ただ、それについて、何回も市長なり、建築住宅課などいろいろなところに何回も交渉しても、その点は一切変えない。それを今回、金谷区地域協議会をとおして、こういうふうに変えてもらいたいという具体策を提示するというのが、やはり私は一番よいのではないかと思う。

【浅野委員】

具体策で出してしまうと、できない理由ばかり探されて、この理由でできませんとはねられてしまう可能性が高いと思う。それだったら、来ていただいて、ここで話しながら言質をとったほうが効果的なのではないか。来ていただくというのを前提にして、この包括的な質問を出していただくのはどうか。

【村田会長】

この意見書に、地域協議会委員全員の思い願いで、必ず説明に来てくださいと書くことは可能か。

【小池副所長】

意見書に書かなくても、伝えるし日程調整させてもらおう。

【村田会長】

ここには記していないが、多くの意見をここにおいでになったときに聞いてほしいので、その思いをその文面に託して、滝澤委員、具体的に書くのを控えたらどうか。私たちみんな承知している。

【宮越委員】

いや、私は滝澤委員の案には承知していない。

【村田会長】

具体的な意見があるということ、その場で言ったらどうか。どうしても採決を取ってやるか。

【滝澤委員】

流れは、この事務局の原案どおりのようだ。

【村田会長】

いや、わからない。採決を取るか。

【滝澤委員】

会長に一任する。

【村田会長】

採決を取って原案を土台にして、書かないまでも担当部署から回答の時には必ず来ていただいて書面でのやり取りではなく、具体的な案も言いたいという思いを持っているので、そういう設定を条件に意見書を出すということでどうか。

【浅野委員】

今、そういうお話で提案されているが、先ほど申し上げたように、今の原案で市に意見書を出すことによって、少なくとも地域協議会が出している意見書で個人が出しているものではない。それであれば、市はどのような形で返すかは、当然のことながらそれ以上のもので検討してくるはずである。それをもってここで説明する。それはもう当然の話で、地域協議会から意見書が出ている中で、木で鼻をかむような形にはしない。ダメならダメで、なぜダメなのか、こういう方法も一つはあるので、こういう形で私らは考えているとか、そういう話を持ってくる。それが普通の考え方である。それをここで個人的な部分で意見があるからこれを付け足したほうがよいのだとかいう話はちょっと違う話だと私は思う。だから、これで、一旦、意見書を市に提出するという形でいきたいと思っている。

【村田会長】

皆さんから意見を言っていた。この意見書に対する市の回答に期待できると、そのように思っただけでないか。採決を取るのが何となく暴力的な感じがする。どうしても滝澤委員が採決を取ってくれと言うのだったら取る。でもみんなわ

かっている。そのように理解してもらえるか。よろしいか。

【滝澤委員】

お任せする。

【村田会長】

以上で、次第2 自主的な審議（1）空き家対策についてを終了する。

【小池副所長】

資料2になるが、意見書の案というところで提案させていただいたこの内容について、市のほうに提出させていただくので、ご承知おきいただきたい。

— 次第3 その他 —

【村田会長】

次に、次第3 その他に入る。

- ・今後の地域協議会の日程について確認
- ・会議の閉会を宣言

9 問合せ先

総合政策部 地域政策課 南部まちづくりセンター

TEL : 025-522-8831 (直通)

E-mail : nanbu-machi@city.joetsu.lg.jp

10 その他

別添の会議資料もあわせて御覧ください。